

Άδειες στην Κύπρο, χωρίς να χάσετε έναν χρόνο

Οι δύο αιτήσεις, τι πραγματικά απαιτεί η καθεμία και τα έγγραφα που καθυστερούν έναν φάκελο.

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ — εκκρεμεί ο τεχνικός έλεγχος από τη C.F.L. Ο οδηγός περιγράφει πώς είναι δομημένη η διαδικασία και τι να ρωτήσετε γι' αυτήν, και το γραφείο δεν τον έχει ακόμη εγκρίνει. Διαβάστε τον για να κατανοήσετε τη γενική εικόνα· ό,τι αφορά μια απόφαση επιβεβαιώστε το μαζί μας ή με την αρμόδια αρχή πριν ενεργήσετε.

Η ΕΡΩΤΗΣΗ ΠΟΥ ΑΠΑΝΤΑ

Πώς παίρνω άδεια οικοδομής στην Κύπρο;

Για να χτίσετε στην Κύπρο χρειάζονται δύο ξεχωριστές εγκρίσεις, με συγκεκριμένη σειρά: πρώτα η πολεοδομική άδεια, που εξετάζει αν αυτό που προτείνετε ταιριάζει καταρχήν στο συγκεκριμένο οικόπεδο, και έπειτα η άδεια οικοδομής, που εξετάζει αν ο σχεδιασμός είναι τεχνικά ορθός και σύμφωνος με τους κανονισμούς. Οι περισσότερες καθυστερήσεις δεν οφείλονται στον σχεδιασμό — προέρχονται από έγγραφα που θα ζητούνταν έτσι κι αλλιώς αλλά ξεκίνησαν αργά, και από ερωτήματα που έμειναν αναπάντητα. Τα όρια του ίδιου του οικοπέδου (κάλυψη, δόμηση, ύψος, αποστάσεις από τα όρια) πρέπει να διαπιστωθούν πριν σχεδιαστεί οτιδήποτε, γιατί αυτά καθορίζουν τι σηκώνει η γη ανεξάρτητα από τις επιθυμίες σας.

Τα βασικά στοιχεία

- Στην Κύπρο ένα νέο κτίριο απαιτεί δύο ξεχωριστές άδειες: πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής.
- Εξετάζονται από διαφορετικούς ανθρώπους με διαφορετικά κριτήρια και εκδίδονται με αυτή τη σειρά.
- Η πολεοδομική άδεια εξετάζει την πρόταση σε σχέση με το οικόπεδο — χρήση, μέγεθος, θέση, επίπτωση στους γείτονες.

- Η άδεια οικοδομής εξετάζει τον ίδιο τον σχεδιασμό — φέροντα οργανισμό, εγκαταστάσεις, πυροπροστασία, ενέργεια, προσβασιμότητα.
- Τα όρια κάλυψης, δόμησης, ύψους και αποστάσεων του οικοπέδου καθορίζουν πόσο κτίριο σηκώνει η γη, ανεξάρτητα από τον σχεδιασμό.
- Οι αιτήσεις συνήθως περιμένουν παρά απορρίπτονται, και αυτό συνήθως οφείλεται σε έγγραφο που έπρεπε να έρθει από τρίτους.
- Ένα οικόπεδο που πωλείται «με πολεοδομική άδεια» δεν έχει κατ' ανάγκη άδεια για το κτίριο που σκοπεύετε να χτίσετε.
- Η ταχύτητα με την οποία απαντώνται τα ερωτήματα των αρχών είναι συνήθως αυτό που κρίνει αν ένα έργο τηρεί το χρονοδιάγραμμά του.

Αναλυτικά

Οι περισσότερες καθυστερήσεις σε ένα έργο στην Κύπρο δεν είναι ζητήματα σχεδιασμού. Είναι ζητήματα φακέλου — μια κατάθεση πριν διευκρινιστεί το θέμα του οικοπέδου, ένα έγγραφο που θα ζητούνταν έτσι κι αλλιώς, ένα ερώτημα που απαντήθηκε τρεις εβδομάδες αφότου έφτασε.

Ο οδηγός αυτός περιγράφει τη σειρά των βημάτων, τι πραγματικά εξετάζει κάθε στάδιο και τα σημεία στα οποία ένα έργο είτε τηρεί το χρονοδιάγραμμά του είτε χάνει αθόρυβα μια ολόκληρη σεζόν.

Οι άδειες είναι δύο και θέτουν διαφορετικά ερωτήματα

Η πολεοδομική άδεια και η άδεια οικοδομής είναι ξεχωριστές αιτήσεις, που εξετάζονται από διαφορετικούς ανθρώπους με διαφορετικά κριτήρια. Η αντιμετώπισή τους ως ενιαίου βήματος είναι ο συχνότερος λόγος για τον οποίο ξεφεύγει ένα χρονοδιάγραμμα.

Η Πολεοδομία ρωτά αν αυτό που προτείνετε ταιριάζει καταρχήν στο συγκεκριμένο οικόπεδο — τη χρήση, το μέγεθος, τη θέση του, την επίπτωσή του στους γείτονες. Η άδεια οικοδομής ρωτά αν αυτό που σχεδιάσατε είναι τεχνικά ορθό και σύμφωνο με τους κανονισμούς: φέρων οργανισμός, εγκαταστάσεις, πυροπροστασία, ενέργεια, προσβασιμότητα.

- **Η πολεοδομική άδεια αφορά το οικόπεδο.** Ζώνη, κάλυψη, δόμηση, ύψος, αποστάσεις από τα όρια, πρόσβαση. Είναι ιδιότητες της γης, και καμία ποιότητα σχεδιασμού δεν τις αλλάζει.
- **Η άδεια οικοδομής αφορά το κτίριο.** Φέρων οργανισμός, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, ενεργειακή απόδοση, στρατηγική πυροπροστασίας. Εδώ οι μελέτες όλων των ειδικοτήτων πρέπει να συμφωνούν μεταξύ τους στα χαρτιά.

- **Στην πράξη ακολουθούν η μία την άλλη.** Η άδεια οικοδομής ακολουθεί ό,τι έχει εγκρίνει η Πολεοδομία. Ο επανασχεδιασμός μετά την πολεοδομική άδεια σημαίνει επιστροφή στην αρχή, γι' αυτό οι ακριβές αποφάσεις ανήκουν πριν από την πρώτη κατάθεση.

Τι επιτρέπει το οικόπεδο είναι ερώτημα, όχι υπόθεση

Το πιο δαπανηρό λάθος είναι να σχεδιάσετε με βάση ζητούμενα που το οικόπεδο δεν μπορεί να σηκώσει και να το ανακαλύψετε κατά την κατάθεση. Η κάλυψη, η δόμηση, το ύψος και οι αποστάσεις από τα όρια καθορίζουν μαζί πόσο κτίριο σηκώνει η γη και περίπου ποιο σχήμα μπορεί να έχει.

Ο έλεγχος αυτός είναι φθηνός και γρήγορος στην αρχή, και είτε επιβεβαιώνει τα ζητούμενα είτε τα αλλάζει όσο η αλλαγή δεν κοστίζει ακόμη τίποτα. Ένα οικόπεδο που πωλείται «με πολεοδομική άδεια» δεν είναι το ίδιο με ένα οικόπεδο που έχει άδεια για το κτίριο που θέλετε — ρωτήστε ακριβώς τι εγκρίθηκε, τότε και αν εξακολουθεί να ισχύει.

Τα έγγραφα που καθυστερούν τους φακέλους

Οι αιτήσεις σπάνια απορρίπτονται. Περιμένουν. Περιμένουν ένα έγγραφο που θα ζητούνταν έτσι κι αλλιώς και που κανείς δεν ξεκίνησε νωρίς, επειδή βρισκόταν εκτός της δουλειάς της σχεδιαστικής ομάδας.

Τα έγγραφα ιδιοκτησίας και οι τίτλοι ιδιοκτησίας, τα στοιχεία του οικοπέδου και της τοπογραφικής αποτύπωσης, καθώς και οι συναινέσεις ή οι εγκρίσεις φορέων εκτός της πολεοδομικής αρχής είναι οι συνήθεις περιπτώσεις. Κανένα δεν είναι δύσκολο. Όλα όμως χρειάζονται ημερολογιακό χρόνο, που δεν τρέχει παράλληλα με τίποτα αν ξεκινήσουν αργά.

- **Ζητήστε ολόκληρη τη λίστα από την πρώτη μέρα.** Όχι τη λίστα σχεδίων — τη λίστα εγγράφων, μαζί με ό,τι πρέπει να έρθει από τρίτους ή από εσάς προσωπικά.
- **Ξεκινήστε πρώτα τα αργά.** Ό,τι απαιτεί ενέργεια από άλλον φορέα τρέχει με τον δικό του χρόνο, όχι με τον δικό σας. Αυτά είναι τα θέματα που πρέπει να ανοίξουν πριν ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός.
- **Ορίστε ένα πρόσωπο υπεύθυνο για τον φάκελο.** Τα ερωτήματα δεν απευθύνονται σε κάποιον συγκεκριμένο. Ένας φάκελος χωρίς υπεύθυνο είναι ένας φάκελος που περιμένει να τον προσέξει κάποιος.

Τα ερωτήματα είναι το στάδιο που πραγματικά κρίνει το χρονοδιάγραμμα

Μετά την κατάθεση, η αρχή επανέρχεται με ερωτήματα. Η ταχύτητα με την οποία απαντώνται, και το αν η απάντηση κλείνει το ερώτημα ή ανοίγει καινούργιο, είναι συνήθως η διαφορά ανάμεσα σε ένα έργο που τηρεί το χρονοδιάγραμμά του και σε ένα που δεν το τηρεί.

Είναι αθόρυβη δουλειά, και εκεί κερδίζεται μια άδεια. Αξίζει να διευκρινίσετε, πριν αναθέσετε το έργο σε οποιονδήποτε, ποιος θα διαβάζει και θα απαντά σε αυτή την αλληλογραφία — και πόσο γρήγορα.

Αν κάτι έχει ήδη χτιστεί και δεν αντιστοιχεί στην άδειά του

Αυτό εμφανίζεται συνήθως κατά την πώληση, όταν η πλευρά του αγοραστή συγκρίνει ό,τι υπάρχει με ό,τι εγκρίθηκε. Μια απόκλιση που εντοπίζεται τότε γίνεται θέμα διαπραγμάτευσης, με το χρονοδιάγραμμα κάποιου άλλου.

Αν εντοπιστεί νωρίς, είναι τεχνικό ζήτημα με γνωστές λύσεις. Το χρήσιμο είναι να διαπιστώσετε την κατάσταση πριν χρειαστείτε την απάντηση — ιδίως πριν διαθέσετε ένα ακίνητο προς πώληση ή συμφωνήσετε τιμή για κάποιο.

Συχνές ερωτήσεις

Ποια είναι η διαφορά ανάμεσα στην πολεοδομική άδεια και την άδεια οικοδομής;

Η πολεοδομική άδεια εξετάζει αν η πρόταση ταιριάζει στο οικόπεδο — χρήση, μέγεθος, θέση, επίπτωση στους γείτονες. Η άδεια οικοδομής εξετάζει αν ο σχεδιασμός είναι τεχνικά ορθός και σύμφωνος με τους κανονισμούς — φέρων οργανισμούς, εγκαταστάσεις, πυροπροστασία, ενέργεια. Δύο αιτήσεις, δύο αξιολογήσεις.

Πόσο διαρκεί η έγκριση;

Εξαρτάται από το οικόπεδο, το μέγεθος του κτιρίου και την ταχύτητα ανταπόκρισης της αρχής — καθώς και από το πόσο γρήγορα απαντώνται τα ερωτήματα από τη δική σας πλευρά, που είναι το κομμάτι που ελέγχετε. Ζητήστε χρονοδιάγραμμα για το συγκεκριμένο έργο σας και όχι έναν μέσο όρο.

Αγόρασα οικόπεδο «με πολεοδομική άδεια». Είναι αυτό άδεια;

Όχι απαραίτητα, και όχι απαραίτητα για το κτίριο που έχετε στο μυαλό σας. Διαπιστώστε ακριβώς τι εγκρίθηκε, με ποια ημερομηνία και αν εξακολουθεί να ισχύει, πριν σχεδιάσετε με βάση αυτό.

Μπορεί κάποιος να αναλάβει μια αίτηση που έχει ήδη ξεκινήσει;

Συνήθως ναι. Τα πρακτικά ερωτήματα είναι σε ποια κατάσταση βρίσκεται ο φάκελος, τι έχει ήδη ζητηθεί και απαντηθεί και αν ο αρχικός φάκελος εξακολουθεί να αντιστοιχεί σε αυτό που θέλετε να χτίσετε.

Πριν από την κατάθεση — η λίστα ελέγχου

Πάρτε τη μαζί σας στην πρώτη συνάντηση με τη σχεδιαστική ομάδα. Αν κάποια γραμμή δεν έχει σαφή απάντηση, αυτή η γραμμή είναι ο κίνδυνος για το χρονοδιάγραμμά σας.

- ☐ ⁰¹ Ζώνη, κάλυψη, δόμηση, ύψος και αποστάσεις από τα όρια για το συγκεκριμένο οικόπεδο — γραμμένα, όχι από μνήμης
- ☐ ⁰² Επιβεβαίωση ότι τα ζητούμενα χωρούν σε αυτά τα όρια ή απόφαση να αλλάξουν τα ζητούμενα
- ☐ ⁰³ Αν πωλήθηκε «με πολεοδομική άδεια»: τι ακριβώς εγκρίθηκε, πότε και αν εξακολουθεί να ισχύει
- ☐ ⁰⁴ Η πλήρης λίστα εγγράφων, μαζί με ό,τι πρέπει να έρθει από τρίτους
- ☐ ⁰⁵ Ποιο από αυτά τα έγγραφα είναι το πιο αργό και ποιος το έχει ξεκινήσει
- ☐ ⁰⁶ Έγγραφα ιδιοκτησίας και τίτλοι ιδιοκτησίας εντοπισμένα και επίκαιρα
- ☐ ⁰⁷ Συγκεκριμένο πρόσωπο υπεύθυνο για τις απαντήσεις στα ερωτήματα των αρχών και ο αναμενόμενος χρόνος απάντησής του
- ☐ ⁰⁸ Αν κάποιο υφιστάμενο κτίσμα στο οικόπεδο αντιστοιχεί στην άδειά του
- ☐ ⁰⁹ Συμφωνία για το ποιος καταθέτει, ποιος αλληλογραφεί και ποιος σας ενημερώνει όταν κάτι αλλάζει

Χρειάζεστε έλεγχο για συγκεκριμένο ακίνητο;

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Λεμεσός, Κύπρος.

<https://cfl.ochi.cy/gr/services/permits-approvals>

Ο οδηγός αυτός παρέχει γενικές πληροφορίες για τον τρόπο με τον οποίο είναι δομημένη η διαδικασία και δεν αποτελεί συμβουλή για συγκεκριμένο ακίνητο. Δεν αναφέρει αμοιβές, νόμιμες προθεσμίες ή νομικά όρια — αυτά εξαρτώνται από το οικόπεδό σας, την αρμόδια αρχή και τους ισχύοντες κανονισμούς και πρέπει να επιβεβαιώνονται για τη δική σας περίπτωση.