

Πώς να «διαβάσετε» ένα οικόπεδο στην Κύπρο πριν το αγοράσετε

Τι σημαίνουν η κάλυψη, η δόμηση και οι αποστάσεις από τα όρια για το σπίτι που πραγματικά θέλετε.

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

Τι πρέπει να ελέγξω πριν αγοράσω οικόπεδο στην Κύπρο;

Πριν αγοράσετε οικόπεδο στην Κύπρο, διαπιστώστε τέσσερα μεγέθη για το συγκεκριμένο οικόπεδο: την κάλυψη (πόσο μέρος του οικοπέδου μπορεί να καταλαμβάνει το αποτύπωμα του κτιρίου), τη δόμηση (το συνολικό επιτρεπόμενο εμβαδόν ορόφων), το ύψος και τις αποστάσεις από κάθε όριο. Μαζί ορίζουν το περίγραμμα μέσα στο οποίο πρέπει να χωρέσει κάθε κτίριο, και είναι γνωστά πριν κάνετε προσφορά. Έπειτα ελέγξτε τα φυσικά δεδομένα που δεν εμφανίζονται σε μια αγγελία — το σχήμα του οικοπέδου μετά τις αποστάσεις, την κλίση του, αν έχει νόμιμη και πρακτικά χρησιμοποιήσιμη πρόσβαση, πόσο απέχουν τα δίκτυα και τι επιτρέπεται να χτιστεί στα γειτονικά οικόπεδα.

Τα βασικά στοιχεία

- Τέσσερα μεγέθη καθορίζουν τι σηκώνει ένα οικόπεδο στην Κύπρο: κάλυψη, δόμηση, ύψος και αποστάσεις από τα όρια.
- Η κάλυψη περιορίζει το αποτύπωμα του κτιρίου· η δόμηση περιορίζει το συνολικό εμβαδόν όλων των ορόφων.
- Οι αποστάσεις από τα όρια μπορούν να αφαιρέσουν περισσότερη αξιοποιήσιμη επιφάνεια απ' όση υποδηλώνει η κάλυψη, ιδίως σε στενά ή ακανόνιστα οικόπεδα.

- Δύο οικόπεδα ίδιου εμβαδού μπορούν να σηκώσουν πολύ διαφορετικά κτίρια όταν οι αποστάσεις εφαρμοστούν στο πραγματικό τους σχήμα.
- Η κλίση σημαίνει κόστος αντιστήριξης, αποχέτευσης ομβρίων και πρόσβασης που ένα επίπεδο οικόπεδο δεν έχει.
- Η νόμιμη και χρησιμοποιήσιμη πρόσβαση και η απόσταση από τα δίκτυα σπάνια αναφέρονται σε αγγελία και δεν είναι μικρό κόστος.
- Η θέα προστατεύεται μόνο από ό,τι επιτρέπεται να χτιστεί στα γειτονικά οικόπεδα.
- Το πολεοδομικό καθεστώς αφορά τη γη και όχι τον ιδιοκτήτη, οπότε μπορεί να διαπιστωθεί πριν δεσμευτείτε.

Αναλυτικά

Ένα οικόπεδο δεν είναι λευκή σελίδα. Έρχεται με ένα σύνολο κανόνων που καθορίζουν πόσο κτίριο σηκώνει, πόσο ψηλό και πόσο κοντά στα όριά του — πριν σχεδιάσει κανείς οτιδήποτε.

Οι κανόνες αυτοί είναι γνωστοί πριν κάνετε προσφορά. Ο οδηγός αυτός εξηγεί πώς να τους διαβάσετε, καθώς και τα λίγα φυσικά δεδομένα που αποδεικνύονται σημαντικότερα από τη θέα.

Τέσσερα μεγέθη καθορίζουν τα περισσότερα

Η κάλυψη, η δόμηση, το ύψος και οι αποστάσεις από τα όρια ορίζουν μαζί το περίγραμμα μέσα στο οποίο πρέπει να χωρέσει το κτίριό σας. Όλα τα υπόλοιπα είναι σχεδιασμός.

- **Κάλυψη.** Πόσο μέρος της επιφάνειας του οικοπέδου μπορεί να καταλαμβάνει το αποτύπωμα του κτιρίου. Αυτό καθορίζει αν θα έχετε την έκταση στο ισόγειο που φανταζόσασταν.
- **Δόμηση.** Πόσο συνολικό εμβαδόν ορόφων επιτρέπεται. Αυτό καθορίζει το μέγεθος του σπιτιού, σε όλους τους ορόφους του.
- **Ύψος.** Πόσο ψηλό, συνήθως σε ορόφους και σε μέτρα. Σχετίζεται με τη δόμηση: το ίδιο εμβαδόν μπορεί να απλωθεί ή να στοιβαχτεί, και το οικόπεδο αποφασίζει ποιο από τα δύο.
- **Αποστάσεις από τα όρια.** Πόσο μακριά από κάθε όριο πρέπει να βρίσκεται το κτίριο. Σε στενό ή δύσκολο στο σχήμα οικόπεδο μπορούν να αφαιρέσουν περισσότερη αξιοποιήσιμη επιφάνεια απ' όση υποδηλώνει η κάλυψη.

Το σχήμα του οικοπέδου μετρά περισσότερο από το εμβαδόν του

Δύο οικόπεδα ίδιου εμβαδού μπορούν να σηκώσουν πολύ διαφορετικά κτίρια. Όταν οι αποστάσεις εφαρμοστούν σε ένα μακρόστενο οικόπεδο ή σε ένα με ιδιόμορφη γωνία, η επιφάνεια που απομένει για δόμηση μπορεί να είναι ουσιαστικά μικρότερη απ' όσο υποδηλώνει το αναγραφόμενο εμβαδόν.

Η κλίση κάνει το ίδιο στο κόστος. Μια υψομετρική διαφορά στο οικόπεδο δεν είναι πρόβλημα από μόνη της — είναι ζήτημα αντιστήριξης, αποχέτευσης ομβρίων και πρόσβασης, και αυτά έχουν κόστος που ένα επίπεδο οικόπεδο δεν έχει.

Πρόσβαση, δίκτυα και όσα δεν γράφει η αγγελία

Αν το οικόπεδο έχει νόμιμη και χρησιμοποιήσιμη πρόσβαση. Αν φτάνουν σε αυτό τα δίκτυα, και αν όχι, πόσο μακριά είναι και ποιος πληρώνει για να έρθουν. Αυτά σπάνια αναφέρονται σε αγγελία και δεν είναι δευτερεύοντα.

Ένα οικόπεδο που χρειάζεται νέο δρόμο πρόσβασης, μεγάλη επέκταση δικτύων ή σημαντική αντιστήριξη παραμένει καλό οικόπεδο στη σωστή τιμή. Είναι κακό οικόπεδο στη λάθος τιμή, και η διαφορά είναι γνωστή εκ των προτέρων.

Θέα, γείτονες και τι μπορεί να χτιστεί δίπλα

Η θέα προστατεύεται μόνο αν κάτι την προστατεύει. Το ουσιαστικό ερώτημα δεν είναι πώς φαίνονται σήμερα τα γειτονικά οικόπεδα, αλλά τι επιτρέπεται να σηκώσουν — γιατί αυτό μπορεί κάποια μέρα να σταθεί ανάμεσα σε εσάς και τη θάλασσα.

Πρόκειται για την ίδια άσκηση κάλυψης, δόμησης και ύψους, εφαρμοσμένη στα οικόπεδα γύρω σας αντί για το δικό σας.

Συχνές ερωτήσεις

Μπορώ να μάθω τι επιτρέπει ένα οικόπεδο πριν γίνω ιδιοκτήτης του;

Ναι. Το πολεοδομικό καθεστώς αφορά τη γη και όχι τον ιδιοκτήτη, και μπορεί να διαπιστωθεί πριν δεσμευτείτε — αυτός ακριβώς είναι ο λόγος να γίνει τότε.

Ο μεσίτης λέει ότι το οικόπεδο είναι «οικοδομήσιμο». Αρκεί αυτό;

Σας λέει ότι δεν είναι μη οικοδομήσιμο. Δεν σας λέει το περίγραμμα, και το περίγραμμα είναι αυτό που κρίνει αν χωρούν τα ζητούμενά σας.

Πόσο κοστίζει πραγματικά η κλίση;

Εξαρτάται εξ ολοκλήρου από την υψομετρική διαφορά, το έδαφος και τη σχεδιαστική λύση. Είναι πραγματικό κόστος που ένα επίπεδο οικόπεδο δεν έχει, και πρέπει να κοστολογηθεί πριν κάνετε προσφορά, όχι να ανακαλυφθεί μετά.

Λίστα ελέγχου για την επίσκεψη στο οικόπεδο

Απαντήστε σε αυτά πριν κάνετε προσφορά, όχι μετά. Όλα μπορούν να ελεγχθούν εκ των προτέρων και όλα αλλάζουν την τιμή που θα πρέπει να είστε διατεθειμένοι να πληρώσετε.

- ☐ ⁰¹ Ζώνη, και τα όρια κάλυψης, δόμησης, ύψους και αποστάσεων που τη συνοδεύουν
- ☐ ⁰² Επιφάνεια για δόμηση μετά την εφαρμογή των αποστάσεων στο πραγματικό σχήμα του οικοπέδου — όχι το συνολικό εμβαδόν
- ☐ ⁰³ Αν το σπίτι που θέλετε χωρά μέσα σε αυτό το περίγραμμα
- ☐ ⁰⁴ Κλίση του οικοπέδου και τι αντιστήριξη ή ισοπέδωση συνεπάγεται
- ☐ ⁰⁵ Νόμιμη και χρησιμοποιήσιμη πρόσβαση στο οικόπεδο
- ☐ ⁰⁶ Απόσταση από τα δίκτυα και ποιος πληρώνει για να έρθουν
- ☐ ⁰⁷ Τι επιτρέπεται να χτιστεί στα γειτονικά οικόπεδα
- ☐ ⁰⁸ Αν υπάρχει ήδη κάποιο κτίσμα στο οικόπεδο και αν αντιστοιχεί στην άδειά του
- ☐ ⁰⁹ Επιβεβαιωμένη κατάσταση τίτλου και ιδιοκτησίας
- ☐ ¹⁰ Τυχόν περιορισμοί, δικαιώματα διόδου ή κοινές ρυθμίσεις που επηρεάζουν τη γη

Χρειάζεστε έλεγχο για συγκεκριμένο ακίνητο;

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

<https://cfl.ochi.cy/gr/services/plot-zoning-consultation>

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.