

Дозволи на Кіпрі — без втраченого року

Дві заяви, що насправді вимагає кожна з них, і документи, через які справа стоїть.

ЧЕРНЕТКА — очікує на технічну перевірку C.F.L. Цей посібник описує, як побудовано процес і які питання варто поставити, але бюро ще не затвердило його. Читайте його, щоб розуміти загальну картину; усе, на чому ґрунтується рішення, підтвердіть у нас або у відповідному органі влади, перш ніж діяти.

НА ЯКЕ ПИТАННЯ ВІДПОВІДАЄ

Як отримати дозвіл на будівництво на Кіпрі?

Для будівництва на Кіпрі потрібні два окремі погодження, які отримують послідовно: містобудівний дозвіл, що перевіряє, чи взагалі доречне запропоноване на цій ділянці, а потім дозвіл на будівництво, що перевіряє, чи проект надійний і відповідає нормам. Більшість затримок пов'язані не з проектом — їх спричиняють документи, які неминуче знадобилися б, але які почали готувати пізно, а також запити органу влади, що залишилися без відповіді. Обмеження самої ділянки (коефіцієнт забудови, щільність, висота, відступи) слід визначити до початку проектування, бо саме вони вирішують, що витримає земля, незалежно від технічного завдання.

Головне

- Для нової будівлі на Кіпрі потрібні два окремі дозволи: містобудівний дозвіл і дозвіл на будівництво.
- Їх розглядають різні фахівці за різними критеріями, і отримують їх саме в такому порядку.
- Містобудівний дозвіл перевіряє пропозицію щодо ділянки — призначення, розмір, розташування, вплив на сусідів.

- Дозвіл на будівництво перевіряє сам проєкт — конструкції, інженерні системи, пожежну безпеку, енергоефективність, доступність.
- Коефіцієнт забудови, щільність, гранична висота та відступи ділянки визначають, скільки забудови витримає земля, незалежно від проєкту.
- Заяви частіше чекають, ніж отримують відмову, — зазвичай на документ, який мала надати третя сторона.
- Ділянка, продана «з плануванням», не обов'язково має дозвіл на ту будівлю, яку ви задумали.
- Те, наскільки швидко надаються відповіді на запити органу влади, зазвичай вирішує, чи дотримається проєкт графіка.

Докладніше

Більшість затримок у кіпрських проєктах — не проблеми проєктування. Це проблеми справи: пакет, поданий до того, як з'ясовано питання ділянки, документ, який неминуче мали б запросити, відповідь на запит, надана через три тижні після його надходження.

Цей посібник описує послідовність дій, що насправді перевіряється на кожному етапі, і моменти, у які проєкт або зберігає графік, або непомітно втрачає сезон.

Дозволів два, і вони ставлять різні питання

Містобудівний дозвіл і дозвіл на будівництво — окремі заяви, які розглядають різні фахівці за різними критеріями. Сприйняття їх як одного кроку — найпоширеніша причина зриву графіка.

Містобудівна частина з'ясовує, чи взагалі доречне запропоноване на цій ділянці — його призначення, розмір, розташування, вплив на сусідів. Будівельна частина з'ясовує, чи спроектована вами будівля надійна і відповідає нормам: конструкції, інженерні системи, пожежна безпека, енергоефективність, доступність.

- **Містобудівний дозвіл стосується ділянки.** Зона, коефіцієнт забудови, щільність, висота, відступи, під'їзд. Це властивості землі, і жодна якість проєкту їх не змінить.
- **Дозвіл на будівництво стосується будівлі.** Конструкції, механічні та електричні системи, енергоефективність, протипожежні рішення. Саме тут інженерні розділи мають узгодитися між собою на папері.

- **На практиці вони послідовні.** Дозвіл на будівництво спирається на те, що затверджено містобудівним дозволом. Перепроєктування після містобудівного погодження означає повернення назад, тож дорогі рішення слід ухвалити до першого подання.

Що дозволяє ділянка — це питання, а не припущення

Найдорожча помилка — проектувати за технічним завданням, якого ділянка не витримає, і дізнатися про це під час подання. Коефіцієнт забудови, щільність, висота та відступи разом визначають, скільки забудови витримає земля і приблизно якої форми вона може бути.

На початку така перевірка недорога й швидка, і вона або підтверджує технічне завдання, або змінює його, поки це ще нічого не коштує. Ділянка, продана «з плануванням», — не те саме, що ділянка з дозволом на потрібну вам будівлю: з'ясуйте точно, що було затверджено, коли і чи це погодження досі чинне.

Документи, через які справа стоїть

Заяви рідко отримують відмову. Вони чекають. Чекають на документ, який неминуче знадобився б і який ніхто не почав готувати заздалегідь, бо він лежав поза межами роботи проектної команди.

Звичайні кандидати — документи про право власності та титул, дані про ділянку та геодезична зйомка, а також погодження чи висновки інших органів, крім містобудівного. Жоден із них не складний. Усі вони потребують календарного часу, який не йде паралельно ні з чим, якщо почати їх пізно.

- **Запросіть повний перелік у перший же день.** Не перелік креслень, а перелік документів, включно з усім, що має надійти від третьої сторони або від вас особисто.
- **Почніть із найповільніших.** Усе, що потребує дій іншої організації, залежить від її графіка, а не від вашого. Саме ці пункти слід запустити до завершення проекту.
- **Призначте одну відповідальну особу за справу.** Запити надходять не на ім'я конкретної людини. Справа без відповідального — це справа, яка чекає, поки хтось її помітить.

Запити — етап, який насправді визначає ваш графік

Після подання орган влади повертається з питаннями. Те, наскільки швидко на них відповідають і чи закриває відповідь питання, чи відкриває нове, зазвичай і відрізняє проект, що йде за графіком, від проекту, що відстає.

Це непримітна робота, і саме на ній виграється дозвіл. Варто ще до призначення підрядників з'ясувати, хто читатиме це листування і відповідатиме на нього — і як швидко.

Якщо щось уже збудовано і не відповідає дозволу

Найчастіше це виявляється під час продажу, коли сторона покупця порівнює фактичний стан із затвердженим. Розбіжність, виявлена на цьому етапі, стає предметом торгу за чужим графіком.

Виявлена заздалегідь, вона є технічним питанням із відомими шляхами вирішення. Доцільно з'ясувати ситуацію до того, як знадобиться відповідь, — особливо до того, як виставити об'єкт на продаж або погодити його ціну.

Поширені запитання

Чим містобудівний дозвіл відрізняється від дозволу на будівництво?

Містобудівний дозвіл перевіряє, чи доречна пропозиція на цій ділянці — призначення, розмір, розташування, вплив на сусідів. Дозвіл на будівництво перевіряє, чи проєкт надійний і відповідає нормам — конструкції, інженерні системи, пожежна безпека, енергоефективність. Дві заяви, два розгляди.

Скільки триває погодження?

Це залежить від ділянки, розміру будівлі та швидкості реакції органу влади — а також від того, наскільки швидко на запити відповідають з вашого боку, і саме це ви контролюєте. Просіть графік для вашого конкретного проєкту, а не середній показник.

Я купив ділянку «з плануванням». Це дозвіл?

Не обов'язково, і не обов'язково на ту будівлю, яку ви задумали. Перш ніж проєктувати, з'ясуйте, що саме було затверджено, якою датою і чи це погодження досі чинне.

Чи може хтось прийняти вже розпочату заяву?

Зазвичай так. Практичні питання: у якому стані справа, що вже запитували й на що відповіли, і чи відповідає початковий пакет тому, що ви хочете збудувати.

Перед поданням — робочий чекліст

Візьміть його на першу зустріч із проектною командою. Якщо на будь-який пункт немає чіткої відповіді, саме цей пункт і є ризиком для вашого графіка.

- ☐ ⁰¹ Зона, коефіцієнт забудови, щільність, висота та відступи для цієї конкретної ділянки — записані, а не за пам'яттю
- ☐ ⁰² Підтвердження, що технічне завдання вкладається в ці параметри, або рішення змінити завдання
- ☐ ⁰³ Якщо ділянку продано «з плануванням»: що саме затверджено, коли і чи це погодження досі чинне
- ☐ ⁰⁴ Повний перелік документів, включно з усім, що має надійти від третьої сторони
- ☐ ⁰⁵ Який із цих документів найповільніший і хто почав його готувати
- ☐ ⁰⁶ Документи про право власності та титул знайдено, і вони актуальні
- ☐ ⁰⁷ Названа особа, відповідальна за відповіді на запити органу влади, і очікуваний строк її відповіді
- ☐ ⁰⁸ Чи відповідає дозволу будь-яка наявна споруда на ділянці
- ☐ ⁰⁹ Домовленість про те, хто подає, хто веде листування і хто повідомляє вас про зміни

Потрібно перевірити це на конкретному об'єкті?

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Лімасол, Кіпр.

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

Цей посібник містить загальну інформацію про те, як побудовано процес, і не є консультацією щодо конкретного об'єкта. У ньому не наведено зборів, законодавчих строків чи правових порогів — вони залежать від вашої ділянки, вашого органу влади та чинних норм, і їх слід підтвердити для вашого випадку.