

Як оцінити ділянку на Кіпрі перед купівлею

Що означають коефіцієнт забудови, щільність і відступи для будинку, який ви насправді хочете.

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

Що перевірити перед купівлею землі на Кіпрі?

Перед купівлею землі на Кіпрі визначте чотири параметри для конкретної ділянки: коефіцієнт забудови (яку частину ділянки може займати пляма забудови), щільність (загальна дозволена площа поверхів), висоту та відступи від кожної межі. Разом вони задають габарит, у який має вкласти будь-яка будівля, і їх можна з'ясувати до того, як ви зробите пропозицію. Далі перевірте фізичні обставини, яких немає в оголошенні, — форму ділянки після застосування відступів, її ухил, наявність законного придатного під'їзду, відстань до інженерних мереж і те, що дозволено будувати на сусідніх ділянках.

Головне

- Чотири параметри визначають, що витримає ділянка на Кіпрі: коефіцієнт забудови, щільність, висота та відступи.
- Коефіцієнт забудови обмежує пляму забудови; щільність обмежує загальну площу всіх поверхів.
- Відступи можуть забрати більше корисної площі, ніж впливає з коефіцієнта забудови, особливо на вузьких або неправильної форми ділянках.

- Дві ділянки однакової площі можуть вмістити дуже різні будівлі, коли відступи застосовано до їхньої фактичної форми.
- Ухил — це витрати на підпірні стіни, дренаж і під'їзд, яких не несе рівна ділянка.
- Законний придатний під'їзд і відстань до інженерних мереж рідко вказують в оголошенні, і це не дрібні витрати.
- Вид захищений лише тим, що дозволено будувати на сусідніх ділянках.
- Містобудівний статус прив'язаний до землі, а не до власника, тож його можна з'ясувати до того, як ви візьмете на себе зобов'язання.

Докладніше

Ділянка — не чистий аркуш. Вона має набір правил, які визначають, скільки забудови вона витримає, якої висоти і наскільки близько до меж, — ще до того, як хтось щось накреслить.

Ці правила можна з'ясувати до того, як ви зробите пропозицію. Цей посібник — про те, як їх читати, і про кілька фізичних обставин, які зрештою важать більше, ніж вид.

Більшість вирішують чотири параметри

Коефіцієнт забудови, щільність, висота та відступи разом визначають габарит, у який має вкластися ваша будівля. Усе інше — проектування.

- **Коефіцієнт забудови.** Яку частину площі ділянки може займати пляма забудови. Він визначає, чи отримаєте ви той розмах першого поверху, який уявляли.
- **Щільність.** Яка загальна площа поверхів дозволена. Вона визначає розмір будинку на всіх його поверхах.
- **Висота.** Наскільки високою може бути будівля — зазвичай у поверхах і в метрах. Висота пов'язана зі щільністю: ту саму площу можна розосередити або розмістити в кілька поверхів, і вирішує це ділянка.
- **Відступи.** На якій відстані від кожної межі має стояти будівля. На вузькій або незручної форми ділянці вони можуть забрати більше корисної площі, ніж впливає з коефіцієнта забудови.

Форма ділянки важить більше, ніж її площа

Дві ділянки однакової площі можуть вмістити дуже різні будівлі. Після застосування відступів до довгої вузької ділянки або ділянки з незручним кутом придатна для забудови площа може виявитися істотно меншою, ніж впливає із заявленої цифри.

Ухил так само впливає на вартість. Перепад висот на ділянці сам по собі не проблема — це питання підпірних стін, дренажу та під'їзду, і все це має ціну, якої не несе рівна ділянка.

Під'їзд, інженерні мережі та те, чого немає в оголошенні

Чи має ділянка законний придатний під'їзд. Чи доходять до неї інженерні мережі, а якщо ні — як далеко вони і хто платить за підведення. Це рідко вказують в оголошенні, і це не дрібниці.

Ділянка, якій потрібні нова під'їзна дорога, довга траса мереж або значні підпірні стіни, залишається доброю ділянкою за правильною ціною. За неправильною — поганою, і цю різницю можна з'ясувати заздалегідь.

Вид, сусіди і те, що можна збудувати поруч

Вид захищений лише тоді, коли його щось захищає. Важливо не те, як сусідні ділянки виглядають сьогодні, а те, що на них дозволено звести, — бо саме це може зрештою стати між вами та морем.

Це та сама перевірка коефіцієнта забудови, щільності та висоти, але для ділянок навколо вашої, а не для неї самої.

Поширені запитання

Чи можна дізнатися, що дозволяє ділянка, ще до того, як я стану її власником?

Так. Містобудівний статус прив'язаний до землі, а не до власника, і його можна з'ясувати до того, як ви візьмете на себе зобов'язання, — у цьому й сенс робити це саме тоді.

Агент каже, що ділянка «придатна для забудови». Цього достатньо?

Це означає, що вона не є непридатною для забудови. Про габарит це нічого не каже, а саме габарит вирішує, чи вкладається ваше технічне завдання.

Скільки насправді коштує ухил?

Це повністю залежить від перепаду, ґрунту та проектного рішення. Це реальні витрати, яких не несе рівна ділянка, і їх слід оцінити до пропозиції, а не виявити згодом.

Чекліст для огляду ділянки

Дайте відповіді на ці питання до пропозиції, а не після. Кожне можна перевірити заздалегідь, і кожне змінює ціну, яку варто бути готовими заплатити.

- ☐ ⁰¹ Зона, а також відповідні коефіцієнт забудови, щільність, висота та відступи
- ☐ ⁰² Площа, придатна для забудови після застосування відступів до фактичної форми цієї ділянки, — а не її загальна площа
- ☐ ⁰³ Чи вкладається бажаний будинок у цей габарит
- ☐ ⁰⁴ Ухил ділянки і які підпірні стіни чи планування рельєфу він передбачає
- ☐ ⁰⁵ Законний придатний під'їзд до ділянки
- ☐ ⁰⁶ Відстань до інженерних мереж і хто платить за підведення
- ☐ ⁰⁷ Що дозволено будувати на сусідніх ділянках
- ☐ ⁰⁸ Чи є на ділянці вже збудовані споруди і чи відповідають вони дозволу
- ☐ ⁰⁹ Підтверджено титул і право власності
- ☐ ¹⁰ Будь-які обмеження, сервітути або спільні домовленості щодо землі

Потрібно перевірити це на конкретному об'єкті?

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

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

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.