

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 25.10.2021
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 20^η
ΠΡΑΞΗ : 76
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Κ. Χριστοπούλου, Θ. Γαλάνη, Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης, Ν. Τριανταφυλλόπουλος, Κ. Καρατσώλης, Κ. Τσελίκης (κωλυομένου του τακτικού μέλους)

ΘΕΜΑ : Εφαρμογή του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4067/2012 σχετικά με (α) τη δυνατότητα κατασκευής υπόσκαφων κτηρίων της παρ. 88 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 σε περιοχές όπου ισχύουν π.δ/γμματα και επιβάλλεται η κατασκευή υποχρεωτικής στέγης και (β) τη διευκρίνιση του από 1.12.1999 π.δ/τος «Χαρακτηρισμός Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου Ζακύνθου και Περιφερειακής Ζώνης αυτού» (ΦΕΚ 906 Δ), ως προς την εφαρμογή των περιορισμών που προκύπτουν για τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτηρίων.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του :

- (α) την από 14.9.2020 αίτηση του κ. Λουκίσσα με αρ.πρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/87602/2558/14.9.2020 του ΥΠΕΝ,
- (β) το με αρ.πρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/87602/2558/16.9.2020 έγγραφο της ΔΑΟΚΑ του ΥΠΕΝ,
- (γ) το με αρ.πρ. 965/24.5.2021 έγγραφο του Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου Ζακύνθου με αρ.πρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/51961/2152/28.5.2021 του ΥΠΕΝ,
- (δ) το με αρ.πρ. 1879/2.9.2021 έγγραφο του Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου Ζακύνθου με αρ.πρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/85346/3403/15.9.2021 του ΥΠΕΝ,
- (ε) το με αρ.πρ. ΥΠΕΝ/ΔΔΦΠΒ/61647/1940/28.9.2021 έγγραφο της Δ/νσης Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος και Βιοποικιλότητας του ΥΠΕΝ,
- (στ) το από 13.10.2021 ενημερωτικά σημειώματα προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ της Δ/νσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ

και μετά από διαλογική συζήτηση που ακολούθησε μεταξύ των μελών, γνωμοδότησε ομόφωνα ότι :

(α) ως προς τη δυνατότητα κατασκευής υπόσκαφων κτηρίων σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4067/2012 σε περιοχές που ισχύουν διατάγματα τα οποία επιβάλλουν υποχρεωτικά την κατασκευή στέγης, συμφωνεί με το (β) σχετικό έγγραφο της ΔΑΟΚΑ, το οποίο αναφέρει :

- «- Η υποχρέωση κατασκευής στέγης η οποία επιβάλλεται από ειδικά διατάγματα / όρους δόμησης περιοχών (όπως εν προκειμένω το πδ 25.7.1984, ΦΕΚ 446 Δ/84) αφορά σε κτήρια που ανεγείρονται πάνω από τη οριστική στάθμη του εδάφους.
- Τα υπόσκαφα κτήρια, σύμφωνα με τον ορισμό τους (παρ. 88 άρθρο 2 του ν. 4067/2012), κατασκευάζονται υπό τη στάθμη του φυσικού εδάφους, με επέμβαση σε αυτό και πλήρη επαναφορά στην αρχική του μορφή.

Από τα ανωτέρω συνάγεται κατ'αρχήν ότι δεν τίθεται θέμα κατασκευής στέγης – η οποία εξ'ορισμού συνιστά κατασκευή κάλυψης του κτηρίου – σε υπόσκαφο κτήριο. Περαιτέρω δε, τυχόν υποχρέωση κατασκευής στέγης επί κτηρίων, δεν συνεπάγεται την απαγόρευση ανέγερσης υπόσκαφων κτηρίων στην περιοχή, λόγω της αδυναμίας υλοποίησής της.»

(β) στην περίπτωση που το διάταγμα που ισχύει στην περιοχή ορίζει επιπρόσθετα ότι η μορφολογία των κτισμάτων θα πρέπει να ακολουθεί τις αρχές, της κατά τα παραδοσιακά πρότυπα τοπικής αρχιτεκτονικής, είναι επιτρεπτή η κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων, με εφαρμογή των προτύπων αυτών στην όψη του υπόσκαφου. Εφόσον δεν εντοπίζονται στην παραδοσιακή αρχιτεκτονική υπόσκαφες κατασκευές, απαιτείται γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την αρχιτεκτονική μελέτη, στο πλαίσιο της περ. ε της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017.

(γ) ειδικά για την κατασκευή υπόσκαφων κτηρίων στις περιοχές του από 1.12.1999 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 906 Δ'), είναι επιτρεπτή, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τη μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια των κτηρίων, σύμφωνα με το προαναφερόμενο ειδικό διάταγμα.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ