



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αναρτητέα στη Διαύγεια

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΘΕΜΑ: Εφαρμογή του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4067/2012 σχετικά με τη δυνατότητα κατασκευής υπόσκαφων κτηρίων σε περιοχές όπου ισχύουν π.δ/γμματα με τα οποία επιβάλλεται η κατασκευή υποχρεωτικής στέγης και ειδικότερα τη δυνατότητα κατασκευής υπόσκαφων κτηρίων στην περιοχή εφαρμογής του από 1.12.1999 π.δ/τος «Χαρακτηρισμός Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου Ζακύνθου και Περιφερειακής Ζώνης αυτού» (Δ' 906), σε συνάρτηση με τους τιθέμενους περιορισμούς συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας κτηρίων.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψη :

1. Την παρ. 2 του άρθρου 28: «Εξουσιοδοτικές διατάξεις» του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), όπως ισχύει.
2. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
3. Τον ν.4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024) – Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184).
4. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160).
5. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).
6. Τη με αριθμ. 2/07-01-2021 κοινή υπουργική απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 45).
7. Την περ. α' του άρθρου 25 του ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει (Α' 167).
8. Τα άρθρα 2 «Ορισμοί», 11 «Συντελεστής δόμησης» και 12 «Ποσοστό κάλυψης» του ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει (Α' 79).
9. Την από 14.9.2020 αίτηση του κ. Λουκίσσα (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/87602/2558/14.9.2020).
10. Το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/87602/2558/16.9.2020 έγγραφο της Δ/σης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ.
11. Τα με αρ. πρωτ. 143389/25.08.2020 και 216276/02.12.2020 έγγραφα της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ιονίου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου – Δυτ. Ελλάδας _ Ιονίου.
12. Το με αρ. πρωτ. 965/24.5.2021 έγγραφο του Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου Ζακύνθου (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/51961/2152/28.5.2021).
13. Το με αρ. πρωτ. 1879/2.9.2021 έγγραφο του Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου Ζακύνθου (αρ. πρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/85346/3403/15.9.2021).

14. Το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΔΦΠΒ/61647/1940/28.9.2021 έγγραφο της Δ/σης Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος και Βιοποικιλότητας του ΥΠΕΝ.
15. Το από 13.10.2021 ενημερωτικό σημείωμα της Δ/σης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.
16. Τη με αριθμ. 76/Συν.20η/25-10-2021 ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).
17. Το άρθρο 90 του π.δ. 63/2005 «Κώδικας νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» (Α' 98), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98) όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ.22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 (Α' 133) και το γεγονός ότι από το περιεχόμενο της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

Αποφασίζει

1. Ως προς τη δυνατότητα κατασκευής υπόσκαφων κτιρίων σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4067/12 σε περιοχές όπου ισχύουν διατάγματα τα οποία επιβάλλουν υποχρεωτικά την κατασκευή στέγης, συμφωνεί με το ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/87602/2558/16.9.2020 έγγραφο της ΔΑΟΚΑ του ΥΠΕΝ, ότι:

«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.».

2. 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 περίπτωσης ε της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν.4495/17.

3. Ειδικά για την κατασκευή υπόσκαφων κτηρίων στις περιοχές του από 1.12.1999 Π.Δ/τος (Δ' 906), 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.

4. Η απόφαση αυτή αναρτάται στη «Διαύγεια».

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ