

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

ΑΘΗΝΑ : 18.11.2025
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 18
ΠΡΑΞΗ : 776
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Ε. Χρόνη (κωλυομένου του τακτικού μέλους),
Κ. Στεφανάκης, Α. Σκάρλα, Α. Βησσαράκης,
Δ. Ξυνομηλάκης, Α. Τέλλιος (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Ι. Βεντουράκης
ΑΠΟΝ ΜΕΛΟΣ : Ι. Καράνη (κωλυομένης αυτής και της αναπληρώτριας της)

ΘΕΜΑ: HELLENIC ESTATES S.A.

Ανέγερση νέου συγκροτήματος 5 κτιρίων αποτελούμενο από 4 τετραώροφα κτίρια κατοικιών με σοφίτες και ιδιωτικές κολυμβητικές δεξαμενές στο δώμα και στον ακάλυπτο χώρο, ισόγειο κτίριο υποδοχής, κοινόχρηστη κολυμβητική δεξαμενή στον ακάλυπτο χώρο, ένα υπόγειο όροφο με κύριους και βοηθητικούς χώρους και χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων και διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου, στο οικοδομικό τετράγωνο Α-Π3.10-Α/Α αίτησης 2.213.509

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Στη συνεδρίαση του Συμβουλίου το θέμα παρουσίασαν οι κ.κ. Πάρης Λιάκος και Άννα Χαζάπη αρχιτέκτονες μηχανικοί από το μελετητικό γραφείο «Πάρης Λιάκος και Συνεργάτες Αρχιτέκτονες». Από την ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. παρέστησαν οι κυρίες Αναστασία Τουφεγγοπούλου, Γεωργία Κοσκερίδου και Στέλλα Κάτση.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη το φάκελο του θέματος και την παρουσίαση της μελέτης γνωμοδοτεί ομόφωνα υπέρ της έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης που αφορά στην ανέγερση νέου συγκροτήματος 5 κτιρίων αποτελούμενο από 4 τετραώροφα κτίρια κατοικιών με σοφίτες και ιδιωτικές κολυμβητικές δεξαμενές στο δώμα και στον ακάλυπτο χώρο, ισόγειο κτίριο υποδοχής, κοινόχρηστη κολυμβητική δεξαμενή στον ακάλυπτο χώρο, ένα υπόγειο όροφο με κύριους και βοηθητικούς χώρους και χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων και διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου, στο οικοδομικό τετράγωνο Α-Π3.10-Α/Α αίτησης 2.213.509

Συγκεκριμένα από τη μελέτη του θέματος και την παρουσίαση αυτής, επιβεβαιώθηκε πως η αρχιτεκτονική μελέτη επιτυγχάνει τη δημιουργία ενός ενδιαφέροντος οικιστικού συνόλου, του οποίου η σχεδίαση βασίζεται σε αρχές βιωσιμότητας, λειτουργικότητας και αισθητικής, με στόχο να προσφέρει υψηλή ποιότητα ζωής στους κατοίκους του παραμένοντας εναρμονισμένο στον χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής.

Επίσης το Συμβούλιο γνωμοδοτεί ομόφωνα υπέρ των αιτούμενων παρεκκλίσεων του Ν.4067/2012 και συγκεκριμένα:

- Κατασκευή αρχιτεκτονικών στοιχείων με πλάτος μεγαλύτερο του $\frac{1}{4} \Delta$ ή $\frac{1}{4} \delta$, βάσει του άρθρου 16, παρ. 1, του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ), με τα οποία επιτυγχάνεται ομοιομορφία και οργάνωση των όψεων.
- Κατασκευή δυο απολήξεων κλιμακοστασίου με στάση ανελκυστήρα στο ίδιο δώμα, σύμφωνα με το άρθρο 19, παρ. 2γ του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ), με σκοπό την εξυπηρέτηση διαφορετικών τμημάτων - διαμερισμάτων του ίδιου κτιρίου καθώς και τη διευκόλυνση της κατακόρυφης πρόσβασης των ατόμων ΑμεΑ σε όλα τα επίπεδα του κτιρίου.
- Εγκιβωτισμός στεγών με εσωτερική κλίση, σύμφωνα με το άρθρο 19, παρ. 2ζ του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ) σε ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο σημείο της, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού για τον αποκλεισμό της θέασης των συστημάτων της παρ. 10 του άρθρου 16 που τοποθετούνται πάνω σε αυτές.
- Τοποθέτηση της περίφραξης σε απόσταση από τα όρια του οικοπέδου σύμφωνα με το άρθρο 17, παρ. 9β του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) για την διαμόρφωση των εισόδων των πεζών, τη διευκόλυνση της πρόσβασης στο χώρο του υποσταθμού ΔΕΔΔΗΕ και τους χώρους συλλογής και αποθήκευσης των αστικών αποβλήτων.
- Επιχώσεις του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου άνω του 1,50 μ. με εφαρμογή του άρθρου 17, παρ. 3α του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ), με σκοπό την ομαλοποίηση σημειακά του διαμορφωμένου εδάφους του περιβάλλοντος χώρου ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη και αυτόνομη κίνηση και πρόσβαση των ΑμεΑ, η προστασία από τα όμβρια ύδατα, η αποφυγή κλιμακωτής όψης και η διατήρηση του υπογείου στην ίδια στάθμη.
- Εγκαταστάσεις κλιματιστικών και αντλιών θερμότητας επί του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 17, παρ. 7η του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ) σε χώρο αποκλειστικής χρήσης των ισογείων διαμερισμάτων για λόγους απόδοσης και εξοικονόμησης ενέργειας.

Επισημαίνεται ότι η παρούσα γνωμοδότηση χορηγείται σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321/31.01.2020 Υπουργικής Απόφασης «Τεύχος Οδηγιών για τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)».

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Α. ΜΠΕΣΣΑ